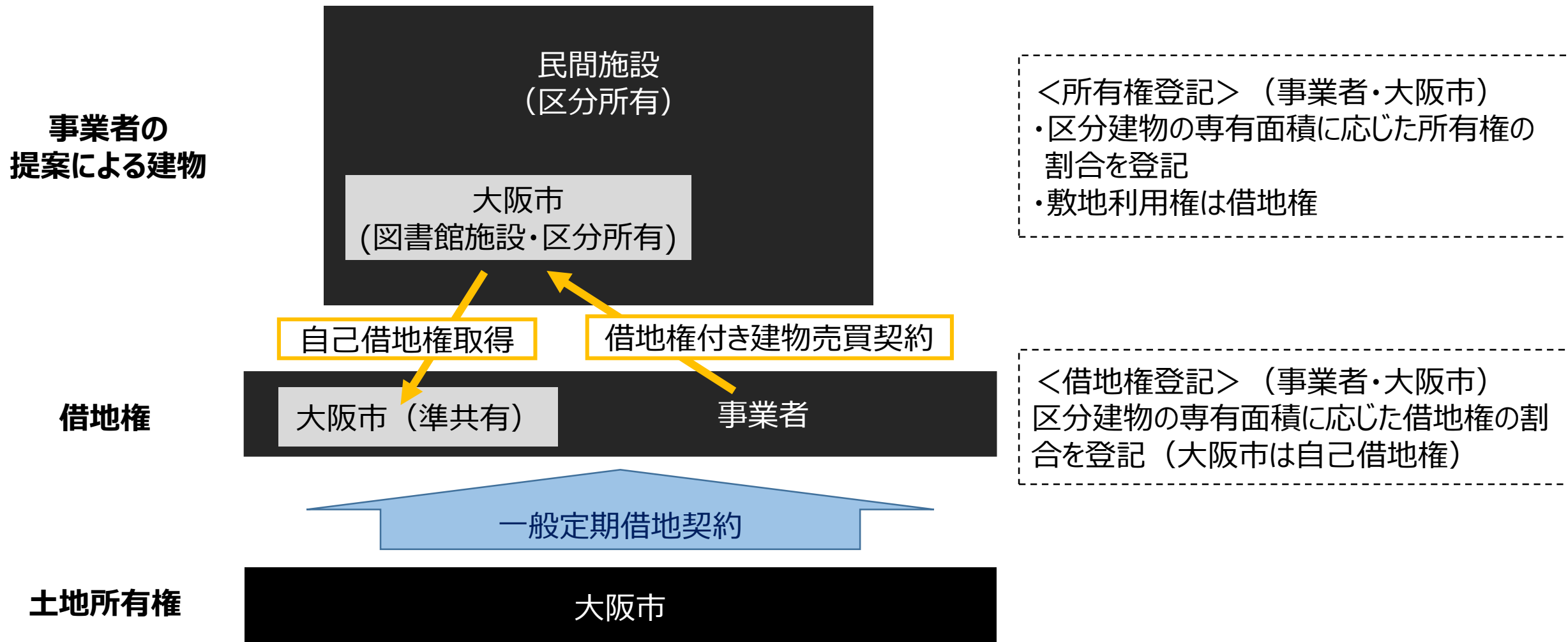


借地権及び賃料の取り扱いについて（借地権について）

第三者へ建物を譲渡しないことを前提とした場合

施設建設後に事業者が図書館施設とその専有面積割合による借地権持ち分を大阪市へ売却し、大阪市は自己借地権を取得



分譲マンション等、第三者へ区分建物を譲渡することを前提とする場合

事業者が転借地権を設定し、施設建設後に図書館施設とその専有面積割合による転借地権持ち分を大阪市へ売却

事業者の
提案による建物

分譲マンション等（区分所有）

大阪市
（図書館施設・区分所有）

＜所有権登記＞（区分建物取得者・大阪市）
・区分建物の専有面積に応じた所有権の割合を登記
・敷地利用権は転借地権

転借地権付き建物売買契約

転借地権

本市が認める者
（事業者と第三者による準共有の場合も含む）

＜転借地権登記＞（本市が認める者）
本市が認める者が事業者より転借し、転借地権を登記（事業者と第三者による準共有の場合も含む）

転借地権設定

借地権

事業者

＜借地権登記＞（事業者）
大阪市が所有する敷地全体を事業者が賃借し、借地権登記

一般定期借地契約

土地所有権

大阪市

※本件の場合、公募開始時に公表した協定書（案）及び各種契約書（案）ではなく、これらの形態に沿った協定書（案）及び各種契約書（案）を本市が指定します。

借地権及び賃料の取り扱いについて（賃料について）

定期借地契約締結から大阪市の図書館施設取得まで

※記載の数字は便宜上のイメージであり、実際の公募条件には関係ありません

事業者が大阪市の事業者負担賃料（提案賃料）を支払います。

【土地の賃料100（提案賃料）】

賃借人

事業者

事業者負担賃料（100）を支払い

賃貸人

大阪市

※定期借地権設定契約から令和3年3月31日までの間は、本件土地内の建設局用地及び水道局用地（大阪市淀川区十三東1丁目21番5、45番2）において本市が指定管理者制度により現行の駐輪場を運営するため、これらの土地について同期間中は定期借地権設定範囲の対象外としますが、賃貸借期間中の事業予定者の定期借地権の設定範囲や持分割合の変更は事業者負担賃料に影響しないものとします。

大阪市の図書館施設取得以降
(第三者へ建物を譲渡しないことを前提とした場合)

※記載の数字は便宜上のイメージであり、実際の公募
条件には関係ありません

大阪市負担賃料も含めた土地全体の賃料を、事業者が一括して大阪市に対して支払うものとしませんが、事業者が有する大阪市負担賃料債権は大阪市の土地全体の賃料債権と相殺し、事業者の実際の大阪市への支払いは事業者負担賃料（提案賃料）のみとなり、大阪市の図書館施設取得前と同額となります。

【大阪市の図書館施設取得以降は土地の賃料は大阪市負担賃料を上乗せし、110へ変更】

賃借人

大阪市

事業者

土地全体の賃料（110）-大阪市負担賃料債権（10）
⇒事業者の実際の大阪市への支払い（100）

事業者の実際の大阪市への支払いは
100のまま

賃貸人

大阪市

大阪市の図書館施設取得以降
(分譲マンション等、第三者へ区分建物を譲渡することを前提とする場合)

※記載の数字は便宜上のイメージであり、実際の公募
条件には関係ありません

土地全体の賃料を、事業者が一括して大阪市に対して支払うものとなりますが、大阪市が負担する転借地料と相殺し、事業者の実際の大阪市への支払いは事業者負担賃料(提案賃料)のみとなります。

【大阪市の図書館施設取得以降は土地の賃料は大阪市負担賃料を上乗せし、110へ変更】

